



# Une réponse à la densification

Certaines ont marqué le paysage immobilier des années 1960-1970, avant de tomber en disgrâce. Les tours d'habitation réapparaissent dans les projets urbains un peu partout en Suisse, y compris dans le canton de Fribourg. Eclairage.

SOPHIE ROULIN

# U

n projet en construction en ville de Fribourg, un autre prévu à Givisiez, deux autres encore imaginés à Bulle... La tour d'habitation marque son retour dans le paysage architectural suisse et fribourgeois. Décryptage avec Simon Chessex, cofondateur du bureau Lacroix Chessex, à Genève, et professeur associé à la Haute Ecole d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR).

**Les projets de tour se multiplient en Suisse, notamment côté romand et ici à Fribourg. Est-ce un changement profond ou juste un effet de mode?**

**Simon Chessex:** Je pense qu'on est devant une nouvelle ère. La construction en hauteur est l'une des réponses possibles dans la lutte contre le mitage du territoire. La Suisse a dépassé les 9 millions d'habitants, elle va rapidement atteindre 10 millions vu sa croissance démographique. Si on veut répondre aux besoins de cette population, on se doit de trouver des solutions qui permettent d'éviter le mitage du territoire et l'étalement urbain.

**Jusqu'à récemment, la population suisse semblait plutôt réticente à la construction de tours, avec des projets rejetés en votation. Vous pensez que la situation a changé?**

Les Suisses s'intéressent beaucoup aux questions du territoire et sont attachés à la qualité paysagère propre à notre pays. La population est consciente que pour préserver ces

caractéristiques, le laisser-faire n'est plus possible. Il y a aussi une prise de conscience des problématiques écologiques. Tous ces éléments font que la nécessité de densifier est désormais mieux comprise et intégrée, même si cela continue de poser des problèmes d'acceptation quand on est directement concerné.

**Avec des projets rejetés, comme ça a été le cas à Lausanne ou dans les Grisons...**

Oui, la population réagit encore négativement, parfois à bon escient, parfois moins. Mais on voit aussi des projets qui aboutissent. Une très belle tour en bois de 80 mètres de haut est actuellement en construction à Zoug. D'autres exemples existent également à Bâle et Zurich.

**Est-ce que les tours d'habitation sont une réponse essentiellement citadine?**

La tour est une réponse qui doit avoir du sens là où on la construit. Le fait qu'elle permette de répondre à la volonté de densification n'est pas un blanc-seing à tous les projets. La qualité architecturale, son intégration dans le paysage urbain et naturel, son attractivité... les critères sont nombreux et il faut y être extrêmement attentif. Si elle n'est là que pour marquer le territoire d'une empreinte, alors elle ne trouvera ni l'adhésion nécessaire ni son utilité.

**Les surcoûts liés à la hauteur sont souvent mis en avant par les détracteurs des tours. Cet argument est-il fondé?**

Ce qui est vrai, c'est qu'à partir de 30 mètres de hauteur, d'autres normes de construction s'appliquent dans des domaines comme la protection antifeu ou la sismique, avec des coûts plus élevés. Mais si de

telles constructions n'étaient pas rentables, on n'en verrait pas dans toutes les villes denses du monde. Cela étant, une ville peut être très dense sans proposer de tour. Paris en est un bel exemple: elle compte 21 000 habitants au kilomètre carré avec un bâti très homogène, avec une hauteur moyenne des immeubles intra-muros située entre 25 et 30 mètres.

**Les tours en ont-elles été bannies?**

Un plan d'aménagement existe à l'échelle du Grand Paris. Des points de densification ont été définis. On parle de nœuds urbains, là où les transports publics sont suffisamment développés, où les possibilités d'échanges intermodaux sont favorables. C'est à ces endroits que des tours d'habitation peuvent s'implanter, parce que la densification y a du sens. A Paris, comme dans la plupart des villes qui en possèdent un, le centre historique et patrimonial est protégé. Un tissu urbain dense ne passe pas forcément par des tours. Elles sont une réponse possible, mais il y en a d'autres.

**Lesquelles, par exemple?**

L'un des gros enjeux des villes actuellement, c'est de transformer les immeubles et les quartiers de bureaux en habitations. Cette réalité est mondiale. On continue de construire de nouveaux quartiers de bureaux, alors qu'il y en a déjà trop. Les compagnies se déplacent vers les nouveaux endroits qu'elles trouvent plus attractifs, mieux situés, etc. Elles libèrent ainsi des espaces dans des quartiers construits il y a 30 ou 40 ans. D'un point de vue architectural, c'est un défi, mais un défi intéressant. Ces espaces de bureaux sont des lieux d'invention qui peuvent devenir des logements atypiques. Un symposium sur le thème «Tout se transforme – Habiter le ter-

taire» est d'ailleurs organisé par l'institut TRANSFORM de l'HEIA-FR, les 14 et 15 novembre prochains.

### Quid de la surélévation des bâtiments?

C'est une autre solution à explorer et une autre manière de gagner en hauteur, même si l'on ne va pas aller aussi haut qu'avec une tour. De plus, cela permet d'envisager différemment la transformation des bâtiments existants. Et c'est une autre thématique qui occupe les architectes et le milieu de la construction: est-ce qu'on ne doit pas conserver l'existant plutôt que de raser pour repartir à neuf? L'énergie grise d'un bâtiment est telle qu'on doit la prendre en considération.

### Qu'un parti politique se mobilise pour promouvoir les surélévations, ça vous surprend?

C'est le rôle des politiques de faire changer les lois. La volonté de densifier les centres est, elle aussi, inscrite dans une loi, celle sur l'aménagement, qui est le fruit de très longues discussions politiques. Mais les réponses à cette volonté de densification ne peuvent pas être dogmatiques. La tour ou la surélévation sont des idées parmi d'autres. Il n'est pas possible de réduire la densification à une seule idée qui peut être communiquée rapidement. Nous vivons dans un monde complexe où tout est en lien. La densification nécessite d'être dans la nuance et dans les spécificités. ■



«La tour est une réponse qui doit faire du sens là où on la construit.» **SIMON CHESSEX**



La tour Invictus, 60 mètres de haut, actuellement en chantier à la route de Beaumont, à Fribourg. THOMANN PROMOTION IMMOBILIÈRE SA



# Fribourg, ses 17 tours et ses projets

**SOPHIE ROULIN**

Jusqu'à récemment, le canton de Fribourg comptait une petite vingtaine de tours résidentielles. Toutes implantées dans la capitale cantonale, sauf une, celle des Trois-Trèfles, à Bulle. La moitié d'entre elles, dont les Trois-Trèfles, ont été inaugurées en 1970. Elles ont été inventoriées dans un énoncé théorique de la section architecture de l'EPFL intitulé *La Suisse et les tours d'habitation, histoire, inventaire, rénovation*, publié en 2019.

Côté historique, le concept de tour apparaît en Suisse durant l'entre-deux-guerres, avec deux réalisations côté romand: la tour Bel-Air, à Lausanne, et la tour de Rive, à Genève. Mais la majorité des tours présentes dans notre pays ont été bâties durant les Trente Glorieuses. La période connaît un boom de la construction, suivie d'une période creuse liée aux crises pétrolières successives du début des années 1970.

Puis, la Suisse légifère sur l'aménagement de son territoire. Les tours d'habitation et les logements collectifs font l'objet de controverses et de remises en cause sociologiques. La fin du XX<sup>e</sup> siècle célèbre la villa avec jardin, avant que le nouveau millénaire ne voie réapparaître les tours résidentielles, à mettre en lien avec la démographie galopante, la politique de densification des centres-villes et la nouvelle loi fédé-

rale sur l'aménagement du territoire.

Fribourg n'y échappe pas. Actuellement, la tour Invictus (*photo*) est en chantier à la route de Beaumont. «C'est une tour dans un quartier de tours», souligne Alexander Marguet, agent immobilier auprès de Marbrick Immobilier, société chargée de la commercialisation de 48 appartements dans les étages supérieurs de la tour Invictus. Avec ses 60 mètres de haut et ses 19 étages, cette dernière sera la plus haute de la ville. Les surfaces commerciales et les huit premiers étages ont été acquis par un fonds immobilier.

«Huit mois après le début des ventes, nous avons près de 40% des appartements vendus ou réservés, nous sommes très contents», ajoute Alexander Marguet. D'autant que la construction en est encore à la phase des fondations et que la tour ne sera pas terminée avant février 2027. Une maquette et des vidéos permettent aux futurs acquéreurs de se projeter. «Ils peuvent se rendre compte de la vue qu'ils auront.»

D'autres projets sont dans le pipeline ailleurs dans le canton: à Givisiez, les TPF ont présenté un projet pour le quartier des Taconnets au cœur duquel une tour de 96 mètres devrait prendre place. A Bulle, des tours résidentielles apparaissent dans les futurs quartiers en développement, notamment au Terraillet avec une tour de 38 mètres appelée Le Signal.